VAST TE STELLEN

BESTEMMINGSPLAN
PAASDIJKWEG FASE 2, POORTVLIET

23 april 2021

VAST TE STELLEN

BESTEMMINGSPLAN
PAASDIJKWEG FASE 2, POORTVLIET

ontwerp	8 april 2020
vaststelling	17 juni 2021

BOdG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BOdG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING 11
1.1 Aanleiding 11
1.2 Ligging en begrenzing 11
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 11
1.4 Gekozen planopzet 13

2. BELEIDSKADER 15
2.1 Rijksbeleid 15
2.2 Provinciaal beleid 16
2.3 Gemeentelijk beleid 17

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 21
3.1 Ruimtelijke structuur Poortvliet 21
3.2 Omgeving en huidig gebruik 22
3.3 Planbeschrijving 23

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 25
4.1 Bodem 25
4.2 Water 26
4.3 Ecologie 29
4.4 Archeologie 30
4.5 Cultuurhistorie 32
4.6 Geluid 33
4.7 Bedrijven en milieuhinder 35
4.8 Externe veiligheid 36
4.9 Luchtkwaliteit 37
4.10 Besluit m.e.r. 38

5. JURIDISCHE ASPECTEN 40
5.1 Inleiding 40
5.2 De opzet van de planregels 40
5.3 Handhaving 42

6. UITVOERBAARHEID 45
6.1 Financiële uitvoerbaarheid 45
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 45
6.3 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 45

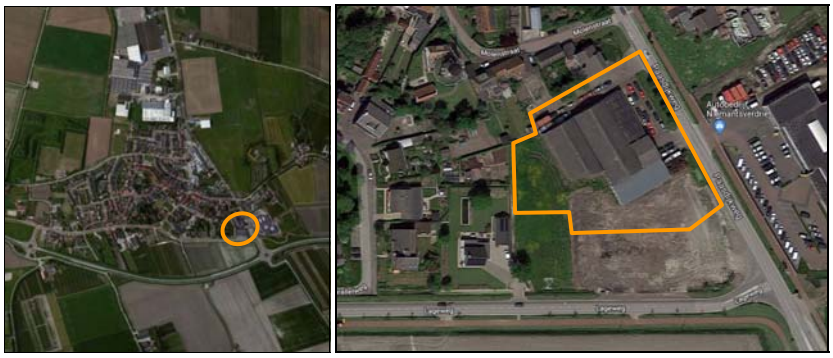
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan “Paasdijkweg, Poortvliet” maakt het mogelijk om ter plaatse van een verouderde bedrijfslocatie aan de zuidoostzijde van de woonkern Poortvliet maximaal 22 woningen te realiseren. Dit bouwplan, “Wonen bij de molen” genaamd, wordt gefaseerd ontwikkeld waarbij geldt dat de eerste fase reeds in uitvoering is. Het betreft hier de realisatie van diverse vrijstaande woningen aan de Lageweg. De tweede fase bestaat uit woningen rondom één centrale ontsluitingsweg die aansluit op de Paasdijkweg. Het oorspronkelijke bouwplan voor dit deel is vanwege gewijzigde marktomstandigheden zodanig aangepast, dat de nu beoogde woningen op basis van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan niet gerealiseerd kunnen worden (zie § 1.3). Vandaar dat een herziening van dit bestemmingsplan benodigd is.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied ligt in de uiterste zuidoosthoek van de woonkern Poortvliet. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de Paasdijkweg. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de kavelgrenzen van de reeds in aanbouw zijnde woningen aan de Lageweg. De overige grenzen van het plangebied komen overeen met de plangrens van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan “Paasdijkweg, Poortvliet”. Aan de west- en noordzijde van het plangebied is overwegend de woonfunctie aanwezig, terwijl zich aan de oostzijde een autobedrijf bevindt.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (bron: google.nl/maps).

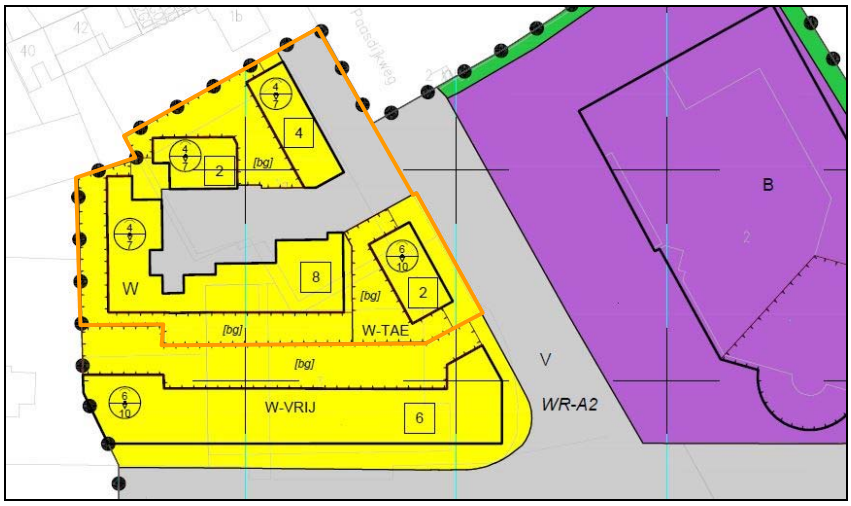
1.3 *Vigerende bestemmingsplannen*

Voor het plangebied vormt het bestemmingsplan "Paasdijkweg, Poortvliet" het vigerend planologisch juridisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Tholen vastgesteld op 6 juni 2017, waarna het plan geheel onherroepelijk is geworden.

In dit bestemmingsplan is aan het plangebied enkele bestemmingen toegekend (zie afbeelding 2). Zo zijn de gronden voor de destijds beoogde ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen voorzien van de bestemming ‘Verkeer’, waardoor deze bestemd zijn voor wegen met ten hoogste twee keer één rijstrook, voet- en fietspaden, verblijfsgebied en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan parkeervoorzieningen. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt.

Alleen gebouwen voor ontmoetingsplaatsen en nutsvoorzieningen met een maximale oppervlak van 15 m^2 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden opgericht. De gronden ter plaatse van de destijds beoogde woningen zijn voorzien van een 'woonbestemming'. Deze gronden zijn daarmee bestemd voor het wonen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen en parkeervoorzieningen. Woningen mogen alleen worden opgericht binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal. Daarnaast zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de woningen is vastgelegd op respectievelijk 4 en 7 meter; alleen voor de woningen binnen de bestemming 'Wonen – Twee-aan-één' geldt een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 10 meter. Het oprichten van bijbehorende bouwwerken is alleen toegestaan ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Bij het oprichten van dergelijke bouwwerken dient voldaan te worden aan de gestelde bouwregels.

Het gehele plangebied kent een dubbelbestemming bestemming 'Waarde Archeologie – 2', waarmee de eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd bij verstoringen van meer dan 250 m^2 en een diepte van meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld. Tot slot is over het plangebied een zogenaamde vrijwaringszone voor een molenbiotoop gelegen. Deze bestemming ziet erop toe dat bebouwing de windvang en daarmee werking van een nabijgelegen molen niet belemmert.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Paasdijkweg, Poortvliet" (plangebied oranje omkaderd).

Doordat veranderende marktomstandigheden hebben geleid tot een aanpassing van de tweede fase van het bouwplan "Wonen bij de molen", passen de nu beoogde woningen niet binnen de gestelde bouwregels. Zo zijn de woningen deels buiten het bouwvlak en deels in de bestemming 'Verkeer' gelegen. Ook het aantal woningen per bouwvlak wijzigt op enkele plekken. De geldende bestemmingen staan de herontwikkeling van het plangebied dan ook niet toe.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling om de tweede fase van het woningbouwplan “Wonen bij de molen” mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Tholen en het bestemmingsplan “Kommen gemeente Tholen” in het bijzonder. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Poortvliet en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte(Barro)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

<u>Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied in totaal 13 woningen te kunnen realiseren. Het betreft hier een lokale ontwikkeling die plaatsvindt in de bebouwde kom van Poortvliet op een plek waar in het geldende bestemmingsplan reeds woningbouw is voorzien. De in het Barro gestelde 'doelen van nationaal belang' worden door de beoogde ontwikkeling niet beïnvloed. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt dit omschreven als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Uit een recente overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een

woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 13 woningen. Op grond van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Paasdijkweg, Poortvliet" kunnen ter plaatse 16 woningen worden gebouwd, waardoor sprake is van een netto afname van drie woningen. De beoogde ontwikkeling betreft dan ook geen stedelijke ontwikkeling, waardoor een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018
Op 21 september 2018 heeft de provincie het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Dit Omgevingsplan dient als overbrugging naar de toekomstige Omgevingsvisie onder de Omgevingswet.

In algemene zin zet de provincie in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en op bevordering van de kwaliteit van water en landelijk gebied. De recreatieve aantrekkelijkheid van de wateren is in combinatie met de kust erg groot. Langs de kust en vooral aan de randen van de noordelijke deltawateren liggen veel recreatiegebieden, jachthavens en locaties voor actieve watersporten. Behoud van recreatieve aantrekkelijkheid vraagt om versterking van omgevingskwaliteiten, innovatie in de uiteenlopende producten en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Bij stedelijke ontwikkelingen wordt ingezet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de ladder van duurzame verstedelijking wordt ingezet, zoals door de rijksoverheid geïntroduceerd.

Ten aanzien van het aspect 'wonen' heeft de provincie tot doel om te komen tot een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland, met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Hierbij staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Tevens ziet de provincie kansen in de vergrijzing voor vernieuwing van de woningvoorraad. Daarvoor moet wel de juiste kwaliteit op de juiste plaats geboden worden en verouderde woningen worden gerenoveerd of gesloopt.

Verordening ruimte Provincie Zeeland
De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2, alwaar het gaat over het ruimtelijk domein, van belang. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren.

Centraal staan de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De keuzes moeten worden gemaakt in regionale woningmarktafspraken door, in dit geval, Tholen.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling
Zoals uit de conclusie in § 2.1 blijkt, is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Daarnaast maken de beoogde woningen deel uit van het grotere woningbouwproject “Wonen bij de molen”. Dit project is als harde plancapaciteit opgenomen binnen de provinciale woningbouwafspraken (regionale woningmarktafspraken Tholen 2013-2022). Daarnaast is het op grond van het vastgestelde bestemmingsplan “Paasdijkweg, Poortvliet” al mogelijk om ter plaatse 16 woningen te bouwen; onderhavig bestemmingsplan maakt daarbij slechts 13 woningen mogelijk. Gesteld wordt, dat de ontwikkeling past binnen de geldende provinciale beleidskaders.

2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie "Bestemming Tholen" en actualisering "Tholen 2025"
Op 24 april 2003 heeft de gemeenteraad de toekomstvisie "Bestemming Tholen" vastgesteld. Deze visie verwoordt de gewenste ontwikkelingskoers voor de gemeente Tholen, waarbij het koesteren van de 'rust en ruimte' de kernkwaliteiten vormt. Om deze kwaliteiten te behouden, moet de 'stedelijke' en recreatieve dynamiek worden gestuurd. Het accent ligt daarbij op het in stand houden, faciliteren, stimuleren en sturen van de eigen dynamiek. Voor Poortvliet wordt ingezet op een versterking van de aanwezige kwaliteit als woonkern. Tholen wil zich tot het uiterste inspannen om de leefbaarheid, of het nu gaat om de leefbaarheid van de woonkernen, de ontwikkelingskernen of het landelijk gebied, in stand te houden. Veel van de plannen en activiteiten uit de toekomstvisie "Bestemming Tholen" zijn inmiddels gerealiseerd. Vandaar dat op 31 oktober 2013 de gemeenteraad van Tholen een actualisatie van dit beleidsdocument heeft vastgesteld, te weten de Toekomstvisie "Tholen 2025".

Met betrekking tot het thema 'Wonen' wordt in de visie "Tholen 2025" gesteld, dat behoefte is aan meer woningkwaliteit. Hierbij is het van belang om de markt leidend te laten zijn, zodat zowel voldaan kan worden aan de vraag van de eigen inwoners als aan de woonwensen van nieuwkomers. Hierbij is het wenselijk om meer binnen de bestaande kernen te bouwen en minder uit te breiden. Het concentratiebeleid, waarbij nieuwbouw vooral was bestemd voor de drie grootste kernen, wordt hierbij losgelaten; het moet zelfs mogelijk zijn om woningbouw in een bijzondere omgeving te realiseren, bijvoorbeeld aan het water of op het platteland. Wel is het van belang om nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt te bouwen.

Tevens is het van belang om met betrekking tot de bestaande woningvoorraad een kwaliteitsverbetering te realiseren. Een deel van de particuliere vooroorlogse en oudere naoorlogse woningen voldoet niet meer aan de huidige en toekomstige woonwensen. De omgeving waar deze woningen staan is daarbij wel in trek. Vandaar dat het wenselijk is om een mogelijkheid te bieden om deze woningen bij de tijd te brengen.

Woonvisie 2017-2021
In februari 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. In deze visie wordt het beleid voor het aspect ‘wonen’ voor de periode 2017 -2021 uiteengezet, waardoor dit document de basis vormt voor de woningbouw. De hoofddoelstelling van het woonbeleid betreft het versterken van Tholen als aantrekkelijke woongemeente voor een brede groep inwoners door het faciliteren en stimuleren van inzet voor woonkwaliteit en leefbaarheid. Aan deze hoofdoelstelling zijn tien speerpunten gekoppeld.

Ten aanzien van het bouwen van nieuwe woningen wordt gesteld dat gebouwd wordt naar behoefte, waarbij het initiatief ligt bij marktpartijen. Het is van belang dat het ruimtelijk,

rustige en kleinschalige karakter van Tholen behouden blijft. Tevens dient gestreefd te worden naar een gedifferentieerde evenwichtige wijken met een mix van woonstijlen waarin verschillende groepen kunnen wonen. Dit betekent onder andere meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is levensloopbestendigheid. De Gemeentelijke PraktijkRichtlijn (GPR) wordt als indicator voor duurzaamheid gehandhaafd blijven, waarbij voor nieuwbouwwoningen wordt gestreefd naar een GPR van 7,0. Als hieraan niet kan worden voldaan, wordt in overleg met de ontwikkelaar bekeken wat wel mogelijk is.

Welstandsnota
In de Welstandsnota gemeente Tholen zijn algemene welstandscriteria en gebiedsgericht welstandsbeleid voor het bouwen vastgelegd. Het gaat hierbij onder meer om toetsing aan criteria als plaatsing/situering van het bouwwerk, massavorm, gevelopbouw, materialen en kleuren, compositie massa-onderdelen (geledingen), gevelindeling/vormgeving, gevelelementen en detaillering.

Vanwege de aanwezige bedrijfsfunctie is het plangebied aangemerkt als het gebiedstype "bedrijventerrein". Het gaat hierbij om de ‘kleinere’ bedrijventerreinen, die aan de rand van de bebouwde kom zijn gelegen en in meer of mindere mate verweven zijn met de randbebouwing. De bebouwing bestaat vaak uit eenvoudige loodsen, uitgevoerd in een geprofileerde staalplaat. De gebouwen zijn voorzien van een plat of flauw hellend dak. Het kleurgebruik is sober, variërend van grijs tot bruin en groen. Het welstandsbeleid is gericht op het behoud of het versterken van de basiskwaliteit van de werkomgeving. Voor de welstandsbeoordeling op basis van gebiedsgerichte criteria wordt getoetst op welstandsniveau 2.

Groenvisie en Groenstructuurplannen
De gemeenteraad heeft in 2004 de groenvisie vastgesteld, die vervolgens in 2005 per kern is uitgewerkt in een groenstructuurplan. Deze plannen geven het belang van het groen voor de kernen aan. In het document wordt omschreven hoe met het groen omgegaan moet worden, alsmede hoe het wordt ingericht en beheerd. Daarnaast staat verwoord hoe de waarden die openbaar groen heeft in de kernen kunnen worden vergroot en wat daarvoor nodig is.

In de Groenstructuurplannen worden voor elke kern de projecten genoemd die uitgevoerd zullen worden om op termijn de gewenste kwaliteit te krijgen. Voor Poortvliet gaat het hierbij om het versterken van de landschappelijke polderlijnen (zoals Lageweg; ook al gerealiseerd), die doorlopen tot in de kern. Deze lijnen zijn ondanks hun structuurdragende functie niet of nauwelijks geaccentueerd. Daarnaast zijn de belangrijke toegangswegen naar het dorp (deels) voorzien van begeleidende bomenrijen. Het is van belang om deze te handhaven, dan wel te versterken. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de Paasdijkweg, waarvoor als streefbeeld is opgenomen: een doorgaande tweezijdige boomstructuur van een landschappelijke boomsoort; de onderbeplanting dient laag en open te zijn, zodat vrij zicht ontstaat op het omringende landschap. Door de compacte bouw in de kern is de hoeveelheid openbaar en particulier groen beperkt. Het is wenselijk om meer groen aan te brengen. Hierbij dienen de dorpsentrees qua herkenbaarheid en toegankelijkheid vergroot te worden.

De Groenstructuurplannen geven voor het groen binnen een wijk ook nog richtlijnen aan. Zo is het wenselijk om binnen de wijk accentbomen toe te passen, groenstroken van gras en (blok)hagen te realiseren en om langs secundaire ontsluitingswegen een enkelzijdige bomenrij van bomen van de 2^{e} grootte te plaatsen. Voor de grotere groenzones geldt, dat het wenselijk is om deze met gras uit te voeren met een beperkt aantal lage beplantingsvakken en enkele

solitair staande bomen. Bij de aanleg van nieuwe groenstructuren geldt als algemeen uitgangspunt dat deze structuren zo robuust mogelijk dienen te zijn (geen snippergroen). Indien bomen in de verharding worden geplaatst, dient gezorgd te worden voor voldoende plantruimte.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling
Het woningbouwplan "Wonen bij de molen" leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse, doordat verouderde bedrijfsbebouwing plaats maakt voor woningen. Dit leidt tevens tot een verbeterde dorpsentree. Daarnaast verbetert ook de leefbaarheid van de kern en ontstaat meer draagvlak voor de aanwezige voorzieningen in de kern. De herstructurering vindt hierbij plaats binnen de kern en leidt tot kwalitatief goede woningen. Dit komt tegemoet aan de woonwensen in Poortvliet. Zoals in het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Paasdijkweg, Poortvliet" is geconcludeerd, past dit woningbouwproject dan ook binnen het beleid zoals vastgelegd in de geactualiseerde toekomstvisie. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de tweede fase van dit woningbouwplan mogelijk gemaakt. De beoogde woningen zijn bestemd voor de doelgroepen 'jonge gezinnen' en 'gezinnen', maar voorziet tevens in levensloopbestendige woningen. Daarmee draagt het bouwplan bij aan de wens om meer kwalitatief goede woningen voor deze doelgroepen te realiseren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen uit de gemeentelijke woonvisie. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt ook getracht de aanwezige groenstructuren ter plaatse te versterken, waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de Groenstructuurplannen. Toetsing aan het welstandsbeleid vindt plaats bij de omgevingsvergunningsprocedure. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan past binnen de gestelde beleidskaders.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van Poortvliet.

3.1 Ruimtelijke structuur Poortvliet

Poortvliet is een ringdorp met de kerk in het midden en een driekwart gesloten binnenring. Deze ring is via de radialen Langestraat en Smidsstraat verbonden met de oude doorgaande routes Paasdijkstraat, Zuidstraat en Stoofstraat. Langs deze straten ligt de oudste bebouwing. De watersnoodramp van 1953 heeft grote sporen in de kernopbouw nagelaten. Aan de oude straten en zelfs aan de ring komt daardoor ook veel nieuwere bebouwing voor. De doorgaande wegen aan de oost- en zuidkant vormen harde grenzen. Het gebied tussen deze wegen en de oude kern is verdicht met woningen en verspreide bedrijfsgebouwen. Ook zijn delen open gebleven, zoals de lange zone tussen de Stoofstraat en de provinciale weg aan de zuidkant en meer verspreid in de oostelijke helft en aan de westrand (Langeweg-Tolweg). Samen met het open agrarisch gebied buiten de randwegen heeft de kern hierdoor een groene uitstraling. De kleinschalige planmatige uitbreidingen aan de west- en noordkant voegen zich goed in deze structuur. De molen “De Korenaar” aan de oostkant en de kerk midden in de ring vormen twee markante gebouwen in het dorpssilhouet. Aan de noordzijde ligt een bedrijventerrein. Woonboulevard Poortvliet en Budelpack zijn hier zeer dominant aanwezig door de schaal van de gebouwen en de specifieke functie.

Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur Poortvliet (uit: bestemmingsplan "Kommen Tholen").

De kern is voorzien van een aantal voorzieningen, waaronder een slagerij, supermarkt, kapsalon, kantoren en horeca. De meeste winkels en horeca zijn geconcentreerd aan de Ring en de Langestraat. Poortvliet heeft verder meerdere basisscholen en kerken, een zorgcomplex (Poorthove), een huisarts, fysiotherapiepraktijk, een dorpshuis, kinderopvang en een peuterspeelzaal. Al deze voorzieningen liggen verspreid over de kern. De sportvoorzieningen betreffen een gymzaal, een sportveldencomplex en een speelveld aan de Deestraat. De begraafplaats ligt buiten de kern aan de oostkant. De bedrijven zijn geconcentreerd op het bedrijventerrein ten noorden van de kern. De hier gevestigde Woonboulevard Poortvliet en Budelpack zijn van bovenregionale betekenis. Ook bij het knooppunt van de Postweg/N286 markeren bedrijven de entree van de kern.

3.2 Omgeving en huidig gebruik

Het plangebied bevindt zich aan westzijde van de Paasdijkweg in de zuidoosthoek van Poortvliet. Tot voor kort bevond zich hier een aantal voormalige aardappelloodsen. De bebouwing oogde vervallen, waardoor vanuit deze zijde sprake was van een wat rommelige entree tot het dorp. De aanwezige bedrijfsbebouwing bestond overwegend uit één bouwlaag met kap, waarbij de kaprichting evenwijdig was aan de Paasdijkweg. Alleen in de zuidoosthoek van het perceel stonden enkele gebouwdelen met een kaprichting haaks op deze weg. De grond ligt klaar om te worden bebouwd.

Afbeelding 4: Zicht op de reeds gesloopte bedrijfsbebouwing (boven; bron: Google Streetview) en huidige situatie (onder).

Inmiddels zijn de gebouwen verdwenen en wordt aan de zuidzijde van het plangebied de eerste fase van het woningbouwplan “Wonen bij de molen” gerealiseerd. Het betreffen hier vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met kap, waarvan de kaprichting haaks op de Lageweg is gesitueerd. Om de entree van het dorp te accentueren is in de oksel van de Lageweg met de Paasdijkweg een afwijkende architectuur voorzien.

Aan de overzijde van het plangebied en daarmee aan de oostzijde van de Paasdijkweg is een garagebedrijf gesitueerd. De hier aanwezige bedrijfsbebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap, al bestaat een deel van de bebouwing uit twee bouwlagen.

De noord- en westzijde van het plangebied staat volledig ten dienst van de woonfunctie. Aan de westzijde betreffen het vrijstaande woningen aan de Schoolstraat met een diversiteit aan bebouwings- en verschijningsvormen. Ook de bouwhoogte varieert van één bouwlaag met kap tot twee bouwlagen met kap. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt de aanwezige bebouwing zich aan de Molenstraat. Hier is sprake van enkele rijwoningen, bestaande uit één bouwlaag met kap. Tevens staan aan het begin van de Molenstraat enkele garageboxen. Halverwege de Molenstraat staat molen “De Korenaar”. Het betreft hier een buiten bedrijf zijnde ronde stenen stellingkorenmolen die gebruikt werd om graan te malen.

Afbeelding 5: Het plangebied in de directe omgeving (bron: Google Maps).

3.3 *Planbeschrijving*

Aan de zuidoostzijde van de kern Poortvliet is momenteel de eerste fase van het woningbouwproject “Wonen bij de molen” in uitvoering. Het betreft hier de bouw van zes vrijstaande woningen aan de Lageweg.

De tweede fase van het project is beoogd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het betreffen hier diverse woningen rondom één centrale ontsluitingsweg die aansluit op de Paasdijkweg, alsook de bouw van diverse woningen die rechtstreeks ontsloten worden op deze weg. Op basis van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan “Paasdijkweg, Poortvliet” mogen hier maximaal 16 woningen gerealiseerd worden. Door gewijzigde marktomstandigheden is

het oorspronkelijke bouwplan voor dit deel zodanig aangepast, dat de nu beoogde woningen niet gerealiseerd kunnen op grond van de bepalingen in dat bestemmingsplan. Zo zijn deze deels buiten het bouwvlak en deels in de bestemming 'Verkeer' gelegen. Ook het aantal woningen per bouwvlak wijzigt op enkele plekken. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een planologisch-juridisch kader geboden, op grond waarvan de beoogde woningen wel gerealiseerd kunnen worden. Ten opzichte van het eerdere bouwplan vindt hierbij een wijziging plaats in woningbouwtype (van overwegend aaneengesloten naar twee-onder-één-kap / vrijstaande woningen), woningbouwaantallen (16 in oorspronkelijke situatie en 13 in nieuwe situatie) en positionering.

Voor alle te realiseren woningen geldt in ieder geval, dat deze mede de entree tot het dorp vormen en daardoor – tezamen met fase 1 van het bouwplan "Wonen bij de molen" – eenheid dienen uit te stralen in kleur en materiaalgebruik. Daarnaast dient de uitstraling van de woningen passend te zijn binnen de reeds aanwezige woningtypologieën in Poortvliet. Ook qua beeldkwaliteit moet aansluiting gezocht te worden bij de beeldkwaliteitseisen voor fase 1 van het bouwplan "Wonen bij de molen".

Verkeersontsluiting en parkeren
Een deel van de in fase 2 geplande woningen wordt met een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg ontsloten op de Paasdijkweg. Daarnaast worden de beoogde woningen aan de zijde van de Paasdijkweg via enkele gezamenlijke in-/uitritconstructies rechtstreeks op deze weg ontsloten worden. De ontwikkeling van woningen heeft geen nadelige invloed op de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid. Voor de te realiseren woningen geldt, dat de benodigde parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. De kavels zijn hiervoor van voldoende omvang.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het plangebied zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd. Zo is in 1996 een onderzoek[1] uitgevoerd ter plaatse van de gronden in de oksel van de Paasdijkweg en een toenmalig tracé van de Lageweg. Het betreft hier een groot deel van de gronden die in dit bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Uit dit onderzoek blijkt, dat alleen in de bovengrond sprake is van een verontreiniging. De gehaltes koper en PAK zijn hier verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. Ook in het freatisch grondwater is een verontreiniging aangetroffen (arseen). Nader onderzoek naar deze verontreinigingen is destijds niet noodzakelijk geacht.

Ook in 1999 heeft een onderzoek plaatsgevonden, namelijk een deel van het perceel Paasdijkweg 1a[2]. Uit dit onderzoek blijkt, dat zowel in de boven- als in de ondergrond sprake is van een verhoogde concentratie boven de streefwaarde. Ook hier is geconcludeerd, dat de aanwezige verontreiniging geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Het daaropvolgende onderzoek is gedateerd uit 2006. Uit dit verkennend bodemonderzoek[3] blijkt, dat de bovengrond ter plaatse verontreinigd is met koper en cadmium. In beide gevallen wordt de streefwaarde overschreden. Ook in de ondergrond is een verontreiniging aangetroffen. Het betreft hier een overschrijding van de streefwaarde voor EOX. Het grondwater is verontreinigd met chroom en lood (in beide gevallen wordt de streefwaarde overschreden).

De houdbaarheidstermijn van een bodemonderzoek bedraagt echter zo'n vijf jaar, waardoor de in de periode 1996-2006 uitgevoerde onderzoeken verouderd zijn. Vandaar dat in 2019

[1] DHV, Verkennend bodemonderzoek Hoek Paasdijkweg en Lageweg te Poortvliet, augustus 1996, registratienummer WMo/Hk/KvS/ES/V-2482.
[2] Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen, Verkennend bodemonderzoek Paasdijkweg 1a te Poortvliet, mei 1999, projectnummer 4030.
[3] Lankelma Geotechniek Zuid b.v., Verkennend bodemonderzoek locatie aan de Lageweg te Poortvliet, juni 2006, opdrachtnummer 61340.

voor een deel van het plangebied opnieuw een verkennend bodemonderzoek[4] is uitgevoerd. Tijdens de analyse van de genomen bodemmonsters zijn licht verhoogde gehalten met cadmium, koper, lood, kobalt en/of zink aangetroffen. De geldende achtergrond- en interventiewaarden worden niet overschreden. Tijdens het uitvoeren van het veldwerk heeft ook een indicatieve asbestinspectie plaatsgevonden, waarbij in de vrijkomende grond en op het maaiveld geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Geconcludeerd wordt, dat het uitvoeren van een nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet noodzakelijk is.

Omdat in het onderzoek uit 2019 niet het gehele plangebied was betrokken, heeft in 2021 nog een aanvullend onderzoek[5] plaatsgevonden. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat in de bovengrond sprake is van een lichte verontreiniging met PCB en lood. De aangetoonde concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, maar niet de interventiewaarden. In de ondergrond is sprake van een licht verhoogde gehalten met molybdeen en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

In het in 2021 uitgevoerde onderzoek is tevens onderzoek gedaan naar PFAS en asbest. Er zijn analytisch geen verhoogde gehalten met PFAS aangetroffen. In enkele grondmonsters is een hoeveelheid asbest aangetroffen groter dan de interventiewaarden. Deze asbestverontreinigingen zijn ingekaderd en hebben een volume van ten hoogste enkele m2. Deze asbestverontreinigingen liggen in toekomstig openbaar gebied en zullen worden gesaneerd. Hierover zijn financiële afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Geconcludeerd wordt, dat de bodemgesteldheid geen beperking oplevert voor de realisatie van de beoogde woningen. ~~niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, evenals de afwezigheid van humane risico's, is in 2006 vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.~~
~~De houdbaarheidstermijn van een bodemonderzoek bedraagt normaliter maximaal vijf jaar. Dit betekent, dat de reeds uitgevoerde onderzoeken verouderd zijn. Vandaar dat voorafgaand aan de benodigde bodemwerkzaamheden een actualiserend bodemonderzoek wordt uitgevoerd.~~

4.2 Water

4.2.1 Beleid en normstelling

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Eventuele opmerkingen van de waterbeheerder worden meegenomen in de totstandkoming van de definitieve versie.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

[4] Lankelma Geotechniek Zuid b.v., Verkennend bodemonderzoek Lageweg (ong.) te Poortvliet, januari 2019, opdrachtnummer 61340.
[5] Lankelma Geotechniek Zuid b.v., Verkennend, nader en aanvullend bodem- en asbestonderzoek Paasdijkweg Poortvliet, januari 2021, rapportnummer 2001025.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid
Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.
Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Gemeentelijk beleid
In het Waterplan Tholen 2017-2021 heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem.
De gemeente streeft drie doelen na:
- het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- een goede afstemming tussen oppervlaktewater, grondwater en de (afval)waterketen;
- een effectieve organisatie van het waterbeheer binnen de gemeente en in afstemming met de waterpartners.

4.2.2 Watertoets

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Scheldestromen.
In onderstaande tabel wordt aangegeven, welke invloed de voorgenomen ontwikkeling heeft op de diverse wateraspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	*Ten zuiden van Poortvliet is een zeedijk gelegen, die is aangemerkt als primaire waterkering. Noch de bij deze kering behorende beschermingszone A als zone B is binnen het plangebied gelegen. Omdat het bouwen van gebouwen buiten deze zones op grond van de Keur van het waterschap en het beleidsdocument 'Vergunningenbeleid waterkeringen 2012' zondermeer is toegestaan, treedt geen strijdigheid met de beleidsregels van het waterschap op.*
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	*Uit de toelichting van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan "Paasdijkweg, Poortvliet" blijkt, dat het woningbouwproject "Wonen onder de molen" ten opzichte van de oorspronkelijke situatie leidt tot afname van ruim 2.100 m^2 aan verhard oppervlak. Het treffen van compenserende maatregelen is destijds niet noodzakelijk geacht.* *Het geactualiseerde bouwplan voor fase 2 zal niet leiden tot een dusdanige toename van het verhard oppervlak, dat alsnog compenserende maatregelen benodigd zijn. Er zal juist eerder sprake zijn van een extra afname van het verhard oppervlak, daar het aantal woningen in fase 2 afneemt van 16 naar 13.*
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	*Voor de woningen in fase 2 van het bouwplan "Wonen onder de molen" geldt, dat de vuilwaterriolering wordt aangesloten op het stelsel Paasdijkweg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een klep, waardoor geen afvalwater het nieuwe stelsel in kan stromen. Het hemelwater wordt met een ondergrondse hemelwaterafvoer richting de Paasdijkweg afgevoerd. Het ontwerp van deze afvoer wordt bij uitwerking van de bestemming nader vormgegeven.*
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	*Er wordt geen grondwater onttrokken. Regenwater wordt afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren of kan worden afgevoerd naar de omliggende waterpartij (zie vorig aspect).*
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan	*Door het gebruik van duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren*

grondwaterbeschermingsgebieden.	*hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan tasten geen bodemlagen aan als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.*
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	*Door het gebruik van duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.*
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	*Er worden geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid verwacht.*
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	*Er wordt geen grondwater onttrokken en hemelwater wordt zoveel als mogelijk op het terrein teruggevoerd. Bodemdaling wordt dan ook niet verwacht.*
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	*Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor waterafhankelijke natuur.*
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	*De bereikbaarheid van het oppervlaktewater en de obstakelvrije onderhoudsstroken wijzigt door de ontwikkeling niet. Het onderhoud aan de oever en eventuele beschoeiingen ligt bij de initiatiefnemer, dan wel zijn rechtsopvolger.*
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	*Geen aanwezig.*
Wegen in beheer bij het waterschap Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	*De in de omgeving van het plangebied liggende wegen behoren niet tot het beheersgebied van Rijkswaterstaat, provincie en/of het waterschap.*

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water. Het aspect water staat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg. De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied.

4.3 Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Hieronder worden beide aspecten nader toegelicht.

Gebiedsbescherming
Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Op ongeveer 1.700 meter ten zuiden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, namelijk het Nationaal Park "Oosterschelde". Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Dit bestemmingsplan maakt binnen het plangebied de bouw van 13 mogelijk, terwijl op grond van het geldend juridisch-planologisch kader in totaal 16 woningen gebouwd mogen worden. Dit betekent een afname van drie woningen, waardoor gesteld wordt er geen sprake is van een extra stikstofbijdrage. Er is juist sprake van een afname.

De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland bevinden zich aan de westzijde van de kern Poortvliet, op een afstand van ongeveer 700 meter van het plangebied. Tussen deze beschermde gebieden en het plangebied zijn de kern Poortvliet of de N286 gelegen. Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en de aard van de ingrepen, kunnen effecten op het Natuurnetwerk uitgesloten worden.

Soortbescherming
Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit een uitgevoerd flora- en faunaonderzoek[6] blijkt, dat het plangebied weinig tot geen natuurwaarde heeft. De aanwezige gebouwen waren niet geschikt als verblijfs- / paarplaats voor vleermuizen en vogels en zijn inmiddels ook volledig gesloopt. Ook het onbebouwde deel van het plangebied is arm aan soorten. In het plangebied zijn daarnaast geen biotopen van Rode Lijst-soorten waargenomen of bekend. Geconcludeerd wordt, dat in het plangebied geen dieren- of plantensoorten aanwezig zijn die een bijzondere beschermde status kennen. De Flora- en Faunawet staat de voorgenomen herontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.4 *Archeologie*

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de

[6] Bureau Salix, Flora en faunaonderzoek en archeologische informatie project Poortvliet.

bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in de 'Beleidsnota Archeologie' die in 2012 is vastgesteld. Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Op basis van de landschappelijke ondergrond en de bekende archeologische waarden binnen de gemeentelijke grenzen, is een vlakdekkende verwachtingskaart opgesteld. Hieruit blijkt, dat ter plaatse van de plangebied een hoge archeologische verwachting geldt (categorie 4). Dit betekent dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is, indien bouw- en/of graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,4 meter beneden maaiveld én tevens een oppervlak van 250 m^2 of meer beslaan. Deze vergunning kan pas worden afgegeven als blijkt dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Aangezien deze grenswaarden worden overschreden, is een archeologisch onderzoek[7] uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt, dat de hoge kans op het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd door het ontbreken van antropogene lagen kan worden bijgesteld naar een middelhoge verwachting. In het aanwezige Hollandveen bestaat een grote kans op het aantreffen van resten uit de Romeinse tijd en mogelijk ijzertijd. De hoge verwachting dient dan ook gehandhaafd te blijven. Voor het Wormer Laagpakket kan de verwachting op het aantreffen van resten bijgesteld worden tot een lage verwachting.

Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennende archeologisch onderzoek is met behulp van proevensleuven een inventariserend onderzoek[8] uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten blijft de lage verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit het Neolithicum en de Bronstijd, respectievelijk in de top van het Laagpakket van Wormer en de onderzijde van het Hollandveen Laagpakket behouden, aangezien de verwachting door de beperkte verstoringsdiepte, niet kon worden getoetst. De hoge verwachting voor de IJzertijd en Romeinse tijd werd slechts gedeeltelijk bevestigd. Hoewel er geen sporen noch vondsten daterend uit desbetreffende periodes werd aangetroffen, was het Hollandveen Laagpakket wel intact en veraard en afgedekt door een dun kleilaagje. De hoge verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd blijft voor het niet begeleide deel van het plangebied dus wel behouden. De middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd wordt naar beneden bijgesteld gezien de verwachting op resten van bebouwing in de vorm van een herberg en op resten van een oude doorgaande weg niet werd bevestigd en over de hele onderzoekslocatie een oude bouwvoor werd aangetroffen die geïnterpreteerd werd als het restant van een oud bouwland/grasland.

[7] BAAC, Gemeente Tholen Plangebied Paasdijkweg/Lageweg te Poortvliet; Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), februari 2017, rapportnummer V-16.0113.2.

[8] Artefact, Poortvliet, Paasdijkweg-Lageweg. Gemeente Tholen. Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven – variant Archeologische Begeleiding, augustus 2019, projectcode 2018ART12.

Aangezien het terrein na de archeologische begeleiding werd opgehoogd en de toekomstige graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw niet dieper zullen reiken dan circa. 0,40 meter beneden het toenmalige maaiveld, en zodoende de eventueel nog aanwezige archeologische niveaus in situ worden bewaard, is archeologisch vervolgonderzoek en het opnemen van een archeologische dubbelbestemming niet noodzakelijk geacht. ~~Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek is met het bevoegd gezag afgesproken, dat het uitvoeren van een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is als het maaiveld met 50 à 60 centimeter wordt opgehoogd.~~

~~Ter bescherming van eventuele aanwezige resten is conform het bestemmingsplan "Kommen gemeente Tholen" de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" overgenomen. In deze bestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemverstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden.~~

4.5 Cultuurhistorie

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Hierdoor is een verplichting ontstaan om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Poortvliet is niet aangemerkt als een beschermd stadsgezicht. Daarnaast bevinden zich in (de directe nabijheid van) het plangebied geen (rijks)monumenten, voormalige kasteelterreinen, beschermingswaardige binnendijken en/of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. Uitzondering hierop vormt molen "De Korenaar", die op ongeveer 50 meter ten noorden van het plangebied is gelegen. Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen die gebruikt werd om graan te malen. Momenteel is de molen buiten bedrijf.

Voor het behoud van traditionele windmolens is het van belang dat deze technisch kunnen blijven functioneren. Een zoveel mogelijk onbelemmerde windtoetreding is daarvoor nodig. Vandaar dat de windvang van molens in de door Provinciale Staten van Zeeland vastgestelde verordening wordt beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek (artikel 2.17, lid 3 van de provinciale verordening). Uit de Molendatabase blijkt, dat de stelling van de molen "De Korenaar" 4,6 meter bedraagt. Aangezien de molen is gesitueerd op een 'berg' met een hoogte van 1,5 meter, bedraagt de hoogte tot aan het maaiveld zo'n 6,1 meter. Dit betreft dan ook de maximale bouwhoogte binnen de eerste 100 meter vanaf het middelpunt van de molen.

Voor het deel van het plangebied dat is gelegen binnen de zone van 100 tot 400 meter vanaf het hart van de molen, geldt op grond van de provinciale verordening dat een zekere mate van vrije windvang gewaarborgd moet zijn. In het bestemmingsplan "Kommen Tholen" is hiervoor de volgende rekenformule opgenomen: binnen een afstand van 100 tot 400 meter van het

hart van de molen mag geen bebouwing worden opgericht, waarvan de hoogte meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot aan de molen. Deze hoogte dient gerekend te worden vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Op 100 meter afstand bedraagt de bouwhoogte volgens deze formule dan: (1/50 *100) + 6,1 (onderste punt wiek = hoogte stelling + berg) = 8,1 meter. Op een afstand van 400 meter is dat (1/50*400) + 6,1 = 14,1 meter.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk, dat binnen een straal van 100 meter vanaf het middelpunt van de molen woningen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van overwegend 7 meter. De bouwhoogte in het deel van het plangebied dat is gelegen binnen een straal van 100 tot 400 meter vanaf het hart van de molen bedraagt 10 meter. In beide gevallen wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden. Deze overschrijding wordt echter acceptabel geacht, omdat op grond van het geldende bestemmingsplan "Paasdijkweg, Poortvliet" ter plaatse ook al bebouwing is toegestaan met eenzelfde bouwhoogte. Op grond van artikel 2.18, lid 3 onder c van de provinciale verordening worden bestaande bouwmogelijkheden gerespecteerd. Daarnaast is de beoogde bebouwing gelegen aan de zuidoostzijde van de molen, terwijl de overheersende windrichting zuidwest betreft. Volgens de windroos van Vlissingen is circa 6 dagen per jaar sprake van wind uit het zuidoosten. De windvang van molen "De Korenaar" wordt dus in zeer beperkte mate nadelig beïnvloed. Omdat de beoogde herontwikkeling leidt tot een grote ruimtelijke kwaliteitswinst ter plaatse wordt deze zeer beperkte inperking van de windvang door de provincie Zeeland acceptabel geacht. Op de verbeelding is de molenbiotoop met een vrijwaringszone opgenomen. In de regels zijn de voorwaarden bepaald.

4.6 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van drie zoneplichtige wegen, te weten Postweg (N286), Lageweg en Paasdijkweg. Ten behoeve van het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek[9] uitgevoerd. Hieruit is gekeken dat de maximale geluidsbelasting van deze wegen in alle gevallen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Paasdijkweg bedraagt hierbij 56 dB. Het wegverkeer op de Lageweg en Postweg leiden tot een maximale geluidbelasting van 51 dB respectievelijk 56 dB. Dit betekent, dat de maximale ontheffingswaarde van 58 dB in geen van de gevallen wordt overschreden. Vandaar dat in 2017 een ontheffing van de Wet geluidhinder is verleend.

Het onderhavige bestemmingsplan ziet echter op een gewijzigd bouwplan. Voor enkele woningen geldt, dat de gewijzigde positionering ervoor zorgt dat de afstand tot de Paasdijkweg

[9] Greten raadgevende ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plangebied Paasdijkweg te Poortvliet, maart 2015, documentnummer Rakv390aaA0.fa.

is verkleind. Uit een indicatieve akoestische beschouwing[10] blijkt echter, dat deze verschuiving geen gevolgen heeft voor de in 2017 verleende ontheffing.

Overige geluidsbronnen
Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een gezoneerde spoorweg en ook niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de betreffende grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. Luchtvaart- en scheepvaartlawaai zijn eveneens niet aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied is wel bedrijvigheid gelegen die mogelijk voor geluidhinder kan zorgen. Hiervoor wordt verwezen naar § 4.7.

Conclusie
Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat het thema geluid geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling.

[10] Greten raadgevende ingenieurs, Indicatieve akoestische beschouwing met betrekking tot het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai in het kader van het vastgesteld bestemmingsplan aan de Paasdijkweg te Poortvliet, januari 2020, briefnummer Bakv390abA0.hg.

4.7 *Bedrijven en milieuhinder*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied waar sprake is van een gebied met matige tot sterke functiemenging. Dit betekent, dat naast woningen ook ander functies voorkomen, zoals winkels, horeca en bedrijvigheid. Ook gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur zijn gelegen, wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. Indien sprake is van 'gemengd gebied', dan mogen de gestelde hinderafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Voor een inrichting behorende tot bijvoorbeeld milieucategorie 2 geldt dan geen hindercontour van 30 maar slechts 10 meter. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van enkele hoofdontsluitingswegen, zoals de N286, Lageweg en Paasdijkweg. Vandaar dat het gekenmerkt wordt als 'gemengd gebied'.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele inrichtingen gelegen, die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. Voor een aantal inrichtingen geldt, dat deze hinder veroorzaakt kan worden door het aspect 'geluid'. Ook is sprake van een agrarisch bedrijf, waarbij het aspect 'geur' van belang is.

Geluid

Op het perceel Schoolstraat 27 is een kinderopvang gesitueerd. De VNG-uitgave koppelt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 8891) een maximale hindercontour van 30 meter. Omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' mag deze contour verkleind worden tot 10 meter. De afstand van deze inrichting tot aan het plangebied bedraagt ongeveer 45 meter, zodat ruimschoots aan de gestelde hinderafstand wordt voldaan.

Aan de overzijde van de Paasdijkweg is een garagebedrijf gesitueerd, alwaar op grond van de VNG-uitgave een hindercontour van 30 meter geldt (SBI-code 451,452,453). Ook deze contour mag met één afstandsstap verkleind worden, tot 10 meter. De gevel van de dichtstbijzijnde geplande woning is gesitueerd op een afstand van circa 23 meter vanaf het bedrijfsterrein, zodat aan de gestelde hinderafstand wordt voldaan.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat vanwege het aspect 'geluid' ter plaatse van de voorziene en bestaande woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Geur
In de oksel van de kruising van de Paasdijkweg en Hogeweg is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Het betreft hier een melkrundveehouderij, die geurhinder kan veroorzaken. Vandaar dat een geurhinderonderzoek[11] is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geurcontour van 2 odour units buiten het plangebied is gelegen, waardoor de geurbelasting niet hoger is dan de geldende norm. Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting wordt dan ook als (redelijk) goed beoordeeld. De achtergrondconcentratie is berekend op maximaal 2,1 odour units en komt daarmee overeen met een goed woon- en leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling leidt ook niet tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf. Op kortere afstand is namelijk al een andere woning gesitueerd die de beperkende factor vormt.

4.8 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand (het zogenaamde invloedsgebied) van een risicovolle activiteit ophoudt. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Mobiele risicobronnen
Ten noorden van de kern Poortvliet is een hogedruk aardgasleiding gelegen (Z-525). Deze leiding heeft een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Omdat de populatiedichtheid binnen het invloedsgebied erg laag is, is de kans op incidenten vrijwel nihil. Daarnaast heeft de Gasunie per brief aangegeven op welke afstand van een leiding het uitvoeren van een groepsrisicoberekening noodzakelijk is. Voor een leiding met een diameter van 6 inch en een druk van 40 bar strekt deze contour zich uit tot 70 meter aan weerszijden van de leiding. Het plangebied is op ruim 600 meter van deze leiding gelegen, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is niet aan de orde.

[11] SRE Milieudienst, Wet geurhinder en veehouderij; Omgekeerde werking en leefklimaat ontwikkeling Paasdijkweg te Poortvliet, november 2012.

Ook over de wegen Paasdijkweg en de N286 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Deze transportroutes maken echter geen deel uit van het Basisnet, waardoor deze niet ruimtelijk relevant zijn. Deze wegen vormen dan ook geen toetsingskader en daarmee geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Stationaire risicobronnen
De dichtstbijzijnde stationaire risicobron is volgens de risicokaart gelegen op een afstand van circa 1.500 meter ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft hier een akkerbouwbedrijf op het adres Postweg 21, alwaar op het perceel een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5 m^3 aanwezig is. De bijbehorende risicocontouren en invloedgebieden blijven binnen de bedrijfsinrichting. Andere stationaire bronnen zijn gelegen op een afstand van meer dan 2.000 meter, zodat deze geen belemmering vormen.

Geconcludeerd wordt, dat het thema 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.9 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 13 woningen mogelijk, evenals een uitbreiding van een bedrijfsgebouw. De ontsluiting van deze gebouwen vindt daarbij plaats over één weg. Gesteld wordt, dat de verkeersaantrekkende werking van de voorziene ontwikkeling veel lager is dan de verkeersaantrekkende werking van een woningbouwplan van 1.500 woningen. Vandaar dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied gezien kan worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

De achtergrondconcentratie NO_2 ligt volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in zowel 2020 en 2030 tussen de 10 en

15 µg/m^3. Voor PM_{10} is in beide jaren sprake van een concentratie die lager ligt dan 18 µg/m^3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r . De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemde is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is, dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling) .

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft het realiseren van maximaal 13 woningen. In 2017 is voor het plangebied een bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de bouw van 16 woningen mogelijk is gemaakt. Deze woningen zijn echter nooit gebouwd en inmiddels is het bouwplan zodanig aangepast, dat van het nog geldende bestemmingsplan geen gebruik gemaakt kan worden. Omdat het aantal woningen met dit nieuwe bestemmingsplan afneemt ten opzichte van het plan uit 2017, is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het onderhavig bestemmingsplan is daardoor niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

5.2.2 Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen	~~Dubbelbestemmingen~~
Artikel 3 Woongebied	~~Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 2~~

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

Artikel 3 – Woongebied

Deze bestemming is van toepassing op gronden die voor woningbouw worden uitgegeven. De gronden zijn dan ook bestemd voor de woonfunctie. Ook bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen en water zijn toegestaan. Binnen een woongebied voorkomende functies, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins mogen eveneens worden

opgericht. Onder bepaalde voorwaarden mogen woningen ook gebruikt worden voor andere activiteiten, zoals een bedrijf / beroep aan huis of voor logies met ontbijt.

Voor het bouwen van woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt, dat deze uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak zijn toegestaan. Per bouwperceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 75%. Binnen deze bestemming mogen zowel aaneengebouwde, twee-aaneen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd, waarbij het aantal woningen binnen het gehele plangebied is gemaximeerd op 13. De maximum toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen is aangegeven op de bij het plan behorende verbeelding. Woningen zullen nooit hoger zijn dan 10 meter, waarbij voor een groot deel van het plangebied een maximale hoogte van 7 meter geldt. Voor alle overige gebouwen geldt een maximale goothoogte 3 meter en maximale bouwhoogte van 6 meter. Overkappingen mogen niet meer dan 3 meter hoog zijn.

~~Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 2~~
~~Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Uitgangspunt voor deze bestemming is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden; in beide gevallen dient de verstorende activiteit een terreinoppervlak van ten minste 250 m² te beslaan *en* dieper te reiken 0,4 meter beneden maaiveld. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.~~

5.2.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat zes algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat enkele bepalingen omtrent beperkte overschrijding van de bouwgrenzen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande maten die afwijken van de voorgeschreven maten in deze regels. Het artikel betreft uitsluitend een bouwbepaling en geen gebruiksbepaling. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht komen te vallen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Deze regels bevatten enkele bepalingen omtrent de gebiedsaanduiding die op de verbeelding is aangegeven. Het gaat om 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Binnen dit gebied gelden hoogtebeperkingen voor nieuwe bebouwing ten behoeve van de samenvallende bestemmingen. Bestaande bebouwing die hoger is dan op grond van het molenbiotoop

wenselijk is, kan worden gehandhaafd. In de eerste 100 meter is voor het planten van hoogopgaande beplanting een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane maten. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels
In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen voor een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels
In dit artikel is bepaald, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan. Ook is een parkeerregeling opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In artikel 11 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3 Handhaving

De gemeente Tholen heeft mede door de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nieuw handhavingsbeleid opgesteld, namelijk 'Integrale handhaving gemeente Tholen 2010 - 2014'. Het bevat het beleidsmatig inzicht in de wijze waarop Tholen de komende jaren invulling wil geven aan haar toezichts- en handhavingsbeleid. Bij de opstelling van het handhavingsbeleid is rekening gehouden met de wettelijke richtlijnen waaraan het gemeentelijk handhavingsbeleid moet voldoen.

Het handhavingsbeleid heeft de volgende speerpunten:

- programmatisch handhaven: handhavingsprioriteiten en handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. In een programmatische aanpak wordt de beleidsvaststelling gevolgd door de uitvoering.
- keuzes en prioriteiten: het zwaartepunt van de handhaving ligt bij de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen.
- naleefgedrag: Tholen zet in op het verbeteren van naleefgedrag. De oorzaak van niet-naleving bepaalt mede de gemeentelijke reactie.
- handhavingsuitvoeringsprogramma: ter uitvoering van de uitvoeringsnota worden jaarlijks uitvoeringsprogramma's opgesteld. In deze programma's wordt aangegeven welke aanpak wordt gekozen om de gestelde doelen te realiseren.
- realistische taakstelling: om naleefgedrag van burgers en bedrijven te verbeteren is een consistente en consequente aanpak nodig. Geconstateerde overtredingen moeten een vervolg krijgen en eenmaal ingezette handhavingstrajecten worden afgerond.
- afstemming en samenwerking: in de gemeentelijke organisatie is toezicht en handhaving ondergebracht bij de afdeling Vergunningen en Handhaving. Binnen de organisatie worden toezicht en handhaving integraal opgepakt en afgestemd met de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling, Concernzaken, Publiekszaken en Brandweer.

Tholen stemt haar handhavingsinspanning af met externe handhavingspartners waaronder de politie.

Wanneer overtredingen op het bestemmingsplan worden geconstateerd, is de algemene lijn dat onderzocht wordt of legalisatie achteraf tot de mogelijkheden behoort middels een ontheffing van het bestemmingsplan of een bestemmingsplanwijziging. Is dat niet het geval, dan dient de overtreding te worden beëindigd. In de praktijk betekent dat, dat gebruik in strijd met de bestemming moet worden gestopt of dat een bouwwerk moet worden afgebroken. Als handhavingsinstrumenten worden de last onder dwangsom en bestuursdwang ingezet.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het bouwprogramma en de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Tussen de gemeente Tholen en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de exploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling en uitgifte van de grond. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Tholen vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Aangezien dit bestemmingsplan een nadere aanpassing beoogd van een recent vastgesteld bestemmingsplan, is het ambtelijk besproken met de voor de gemeente Tholen vaste vooroverlegpartners. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

6.3 Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant en in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 8 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd en is in deze periode tevens langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder schriftelijk en/of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS **51**
Artikel 1 – Begrippen 51
Artikel 2 – Wijze van meten 58

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS **59**
Artikel 3 – Woongebied 59

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS **66**
Artikel 5 – Antidubbeltelregel 66
Artikel 6 – Algemene bouwregels 66
Artikel 7 - Algemene aanduidingsregels 66
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels 68
Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels 68
Artikel 10 – Overige regels 68

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS **70**
Artikel 11 – Overgangsrecht 70
Artikel 12 – Slotregel 70

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGING **72**

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan "Paasdijkweg fase 2, Poortvliet" met identificatienummer NL.IMRO.0716.bpPaasdwegfase2PVl-VG02 van de gemeente Tholen.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar – ingevolge de regels – regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

Aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

Agrarisch deskundige:

de agrarische adviescommissie van de Vereniging van Zeeuwse Gemeenten dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen, op het gebied van land- en tuinbouw.

Antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Archeologisch deskundige:
Een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

Archeologisch onderzoek:
Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die beschikt over de voor het onderzoek noodzakelijke certificaten uit de BRL 4000.

Archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bedrijf:
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

Bedrijfswoning:
een woning, bestaande uit een hoofdgebouw met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bevi-inrichting:
bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Bevoegd gezag:
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

Bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde:
een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

Bijgebouw:
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Consumentenvuurwerk:
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

Dakkapel:
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

Evenement:
een gebeurtenis, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

Extensieve dagrecreatie:
niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Grondgebonden agrarisch bedrijf:

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen houtteelt, sier-, fruit- en bollenteelt;
b. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
c. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
d. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
e. houtteelt: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
f. boomteelt: de teelt van bomen als siergewas;
g. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) waarbij de teelt (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de tot het betreffende bedrijf behorende agrarische gronden als productiemiddel en waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is;
h. paardenhouderij: het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij (paardenfokkerij) of het fokken en melken van paarden (paardenmelkerij);

Hobbymatig agrarisch gebruik:

telen van gewassen en/of houden van dieren in een omvang die als hobbymatig moet worden aangemerkt.

Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Kap:

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

Kassen:

een bouwwerk van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

Landschappelijke inpassing:

aan te leggen opgaande beplantingsstrook met een dichte struik- en boomhaag van voornamelijk gebiedseigen soorten, met een gemiddelde breedte van ten minste:

a. 10 meter bij vormverandering en vergroting van het bouwvlak, vergroting van het bestemmingsvlak en vergroting van omvang van gebouwen;
b. 3 meter (een 2 rijige bomenrij) bij gebouwen als teeltondersteunde voorzieningen;
c. 1 meter (een 1 rijige bomenrij) bij teeltondersteunende voorzieningen, geen gebouwen zijnde;
d. met gras begroeide aarden wallen met een hoogte van maximaal 0,75 meter bij bassins voor aquacultuur;

waarvan aanleg noodzakelijk is, tenzij de nieuwe bebouwing zodanig wordt gesitueerd dat deze door bebouwing of anderszins al aan het zicht wordt onttrokken.

Lessenaarsdak:

een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak over (nagenoeg) de volledige breedte of diepte van een gebouw.

Molendeskundige:

de vereniging De Zeeuwse Molen of de Hollandsche Molen dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

Neventak:

een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf die wat productieomvang betreft ondergeschikt is aan de agrarische hoofdtak.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

Peil:

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

Reëel agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste een halve arbeidskracht (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

Seksinrichting:

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

SBI-code:

de code volgens de Standaard Bedrijfsindeling 2008 die door overheid en bedrijfsleven wordt gebruikt om in statistieken bedrijven naar hun belangrijkste activiteit in te delen.

Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' die van deze regels deel uitmaakt.

Teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:

a. boog- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, zoals regenkappen en hagelnetten;
e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld;

waarbij geldt dat sprake kan zijn van:

f. tijdelijke voorzieningen: voorzieningen die niet langer dan 6 maanden gedurende een jaar worden geplaatst zoals afdekfolies, acryldoek en tunnels;
g. permanente voorzieningen: voorzieningen die langer dan 6 maanden gedurende een jaar worden geplaatst zoals containervelden, boog- en gaaskassen, stellingen en regenkappen.

Volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste één volledige arbeidskracht die een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vindt (afhankelijk van het aantal dieren, aard van de gewassen de hoeveelheid grond en inrichting van het bedrijf), waarbij de continuïteit op langere termijn gewaarborgd is.

Voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

Voorzieningen voor opslag op agrarisch bedrijf:

voorzieningen voor de opslag van onder andere voer, (kunst)mest, water, warmte, CO_2 of daarmee vergelijkbare stoffen, nader te onderscheiden in:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals mestsilo's, voerdersilo's, sleufsilo's, mestzakken, watertanks en CO_2 - opslagtanks;
b. voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, zoals mestzakken, drijvende afdekkingen of foliebassins maar geen verhardingen.

Zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 – Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een (schotel)antenne-installatie

a. Ingeval van een vrijstaande installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de installatie;
b. Ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde installatie: tussen de voet van de installatie en het hoogste punt van de installatie.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Goothoogte van een bouwwerk

a. Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. Bij meerdere/ verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boei-boordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten bij het dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
c. Bij toepassing van een lessenaarsdak wordt goothoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel: onder de gevel wordt tevens verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

2.7 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 Oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.9 Vloeroppervlakte

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen met de daarbij behorende tuinen, wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies, zoals nutsvoorzieningen, kleinschalige speelvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, water-infiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, voorwerpen van beeldende kunst.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
b. het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen, dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;

d: voor het overige geldt:

	hoofdgebouw	**aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping**	**bouwwerk, geen gebouw zijnde**
1. op deze gronden mag worden gebouwd:			
a. binnen het bouwvlak	ja	ja	ja
b. buiten het bouwvlak, overig	nee	nee	ja
2. de hoogte bedraagt niet meer dan:			
a. goothoogte	zie aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)'	3 m	niet van toepassing
b. bouwhoogte	- gebouwen voor nutsvoorzieningen: 3 m - voor het overige: zie aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	- overkapping: 3 m - gebouwen: maximale goothoogte 3 m, maximale bouwhoogte 6 m	- muren en terreinafscheidingen achter de voorgevel van hoofdgebouwen: 2 m; - muren en terreinafscheidingen voor de voorgevel van hoofdgebouwen: 1 m; - licht- en

			vlaggenmasten en antennemasten: 9 m; - schotelantennes 6 m; - speel- en spelvoorzieningen in openbaar gebied: 5 m; - overig bouwwerk, geen gebouw zijnde: 3 m
4. de oppervlakte bedraagt niet meer dan:			
a. binnen een bouwvlak	- gebouwen voor nutsvoorzieningen: 15 m^2 - voor het overige: per bouwperceel 75% (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen)	per bouwperceel 75% (inclusief hoofdgebouw)	niet gemaximeerd
b. buiten een bouwvlak	niet van toepassing	niet van toepassing	niet gemaximeerd

3.3 Nadere eisen

Situering, goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

a. daardoor de gebruikswaarde van het bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) bijgebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 3.2 sub d.4 ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bewoning bijgebouw

Zelfstandige bewoning van een bijgebouw is niet toegestaan.

3.4.2 Uitoefening andere activiteiten in woningen

Uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan in een woning en in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende regels:

a. de activiteit is in zijn uiterlijke verschijningsvorm ondergeschikt aan de woning en de woonomgeving.
b. de vloeroppervlakte voor deze andere activiteiten bedraagt in totaal ten hoogste 50 m^2.
c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend.
d. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving, waarbij de activiteit vergelijkbaar is met activiteiten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' categorie A.
e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

~~Artikel 4 – Waarde - Archeologie - 2~~

~~4.1~~ ~~Bestemmingsomschrijving~~

~~De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege.~~

~~4.2~~ ~~Bouwregels~~

~~Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:~~

~~a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;~~

~~b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:~~

~~1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;~~

~~2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;~~

~~3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige;~~

~~c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:~~

~~1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;~~

~~2. een bouwwerk, waarvan de oppervlakte van de verstoring niet meer dan 250 m² bedraagt;~~

~~3. een bouwwerk dat niet dieper dan 40 cm wordt geplaatst.~~

~~4.3~~ ~~Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden~~

~~*4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*~~

~~Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:~~

~~a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;~~

~~b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;~~

~~c. het planten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;~~

~~d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.~~

~~*4.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*~~

~~Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:~~

~~a. normaal beheer of onderhoud betreffen;~~

~~b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;~~

~~c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij 4.2 in acht is genomen;~~

~~d. niet dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld;~~

~~e. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;~~

Met opmaak ... [1]
Met opmaak ... [2]
Met opmaak ... [3]
Met opmaak ... [4]
Met opmaak ... [5]
Met opmaak ... [6]
Met opmaak ... [7]
Met opmaak ... [8]
Met opmaak ... [9]
Met opmaak ... [10]
Met opmaak ... [11]
Met opmaak ... [12]
Met opmaak ... [13]
Met opmaak ... [14]
Met opmaak ... [15]
Met opmaak ... [16]
Met opmaak ... [17]
Met opmaak ... [18]
Met opmaak ... [19]
Met opmaak ... [20]
Met opmaak ... [21]
Met opmaak ... [22]
Met opmaak ... [23]
Met opmaak ... [24]
Met opmaak ... [25]
Met opmaak ... [26]
Met opmaak ... [27]
Met opmaak ... [28]
Met opmaak ... [29]
Met opmaak ... [30]
Met opmaak ... [31]
Met opmaak ... [32]
Met opmaak ... [33]
Met opmaak ... [34]
Met opmaak ... [35]
Met opmaak ... [36]
Met opmaak ... [37]
Met opmaak ... [38]
Met opmaak ... [39]
Met opmaak ... [40]
Met opmaak ... [41]
Met opmaak ... [42]
Met opmaak ... [43]
Met opmaak ... [44]
Met opmaak ... [45]
Met opmaak ... [46]
Met opmaak ... [47]
Met opmaak ... [48]
Met opmaak ... [49]

~~f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd~~

~~*4.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*~~

~~De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:~~

~~a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;~~

~~b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate worden veilig gesteld;~~

~~c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:~~

~~1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;~~

~~2. het doen van opgravingen;~~

~~3. het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.~~

~~4.4 Wijzigingsbevoegheid~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:~~

~~a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;~~

~~b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.~~

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Links, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 – Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 – Algemene bouwregels

6.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

6.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 7 - Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor behoud en/ of herstel van de aanwezige molen als werktuig.

7.1.2 Bouwregels

a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een bouwhoogte die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen “De Korenaar”, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is bebouwing met een grotere bouwhoogte in de volgende gevallen rechtstreeks toegestaan:
    1. het betreft vervanging van een bestaand bouwwerk met een grotere bouwhoogte;
    2. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht en waarbij de bouwhoogte en breedte blijven binnen de bouwhoogte en breedte van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
    3. het betreft een bouwwerk dat voldoet aan de bouwhoogte, zoals opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

7.1.3 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de in lid 7.1.2 genoemde molen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
b. het ophogen van gronden.

7.1.4 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.1.3 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. reeds op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel zoals in het plan is toegestaan of het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de in lid 7.1.2 genoemde molen.

7.1.5 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de in lid 7.1.2 genoemde molens als werktuig;
b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de in lid 7.1.2 genoemde molen als werktuig door windbelemmering**.**

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 – Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 10 – Overige regels

10.1 Parkeren

10.1.1 Parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
b. de omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008);
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en ~~c~~ b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

d. met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt en is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt;
e. gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' (d.d. 16 december 2008);
f. indien de beleidsregels zoals geformuleerd in het 'Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan - Tholen 2009-2018' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt bij de toetsing aan de voorgaande leden rekening gehouden met deze wijziging.

10.1.2 Laad- en losruimte

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
    1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a, en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

10.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Paasdijkweg fase 2, Poortvliet', gemeente Tholen.

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGING

Lijst van gebruikte afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ‘functiemenging’

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter dan
=	gelijk aan
Cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet eerder genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar

SBI-1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	
-		nummer		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²	**B1**
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	**B1**
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	**B2**
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	**B1**
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	**B1**
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	**B1**
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	**B1**
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	**B1**
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	**B2**
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	**B2**
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	**B2**
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	**C**
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	**B2**
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	**B1**
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	**B1**
2223	1814	A	Grafische afwerking	**A**
2223	1814	B	Binderijen	**B1**
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	**B1**
2225	1814		Overige grafische activiteiten	**B1**
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	**A**
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	

2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	**C**
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2612	2312		Glas-in-lood-zetterij	**B1**
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	**B2**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	**B1**
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	**B2**
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	**B2**
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	**B2**
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	**B2**
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	**B2**
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	**B2**
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	**B1**
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	**B1**
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	**A**
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	**B1**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	**B1**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	**B1**
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	**B1**
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	**A**
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	**B1**
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	**B1**
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	

41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	**B1**
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijf of bouwbedrijf met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	**B1**
453	432		Bouwinstallatie algemeen (exclusief spuiterij)	**B1**
453	4321		Elektrotechnische installatie	**B1**
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (exclusief plaatwerkerij of spuiterij)	**B1**
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	**A**
5020.5	45205		Autowasserijen	**B1**
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	**B1**
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	4634		Grth in dranken	**C**
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	**C**
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	**C**
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	**C**
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	**C**
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	**C**
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m^2	**C**
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2.000 m^2	**B1**
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m^2	**B1**
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m^2	**C**
5154	4674	2	- indien b.o. =< 2.000 m^2	**B1**
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	**C**
518	466	2	Grth in machines en apparaten, opp. >= b.o. 2.000 m^2 exclusief machines voor de bouwnijverheid	**C**
518	466		Grth in machines en apparaten, opp. >= b.o. 2.000 m^2 exclusief machines voor de bouwnijverheid	**B1**
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	**C**
52	47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	**A**
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	**B1**
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m^2	**C**
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	**B1**

63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221		Caravanstalling	**B1**
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	**C**
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	**B2**
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	**C**
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	**C**
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	**A**
72	58, 63	B	Datacentra	**B1**
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	**A**
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	**C**
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	**A**
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	**B1**
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	**B1**

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

Pagina 62: [1] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [2] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [3] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [4] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [5] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [6] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [7] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [8] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [9] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [10] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [11] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [12] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [13] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [14] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [15] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [16] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [17] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [18] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [19] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [20] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [21] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [22] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [23] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [24] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Links, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [25] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [26] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [27] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [28] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [29] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [30] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [31] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [32] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [33] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [34] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [35] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [36] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [37] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [38] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [39] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [40] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [41] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [42] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [43] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [44] Met opmaak **BOdG ruimtelijk advies** **23-4-2021 10:16:00**

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [45] Met opmaak	BOdG ruimtelijk advies	23-4-2021 10:16:00

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [46] Met opmaak	BOdG ruimtelijk advies	23-4-2021 10:16:00

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [47] Met opmaak	BOdG ruimtelijk advies	23-4-2021 10:16:00

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [48] Met opmaak	BOdG ruimtelijk advies	23-4-2021 10:16:00

Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt

Pagina 62: [49] Met opmaak	BOdG ruimtelijk advies	23-4-2021 10:16:00

Standaard, Afstand Voor: 0,1 pt, Na: 0,1 pt